



Département
du Nord

Arrondissement
de Valenciennes

Objet :

Procès-verbal provisoire d'état
d'abandon manifeste
163 rue du Quesnoy

Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

ID : 059-215904848-20240712-ARR_REG_101-AR

S²LOW

**PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE
D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE
163 RUE DU QUESNOY**

Le Maire de la Commune de Quiévrechain,

Vu Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2243-1 à 2243-4 relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste,

Vu les différents signalements concernant l'abandon de la parcelle sise 163 rue du Quesnoy, dont l'état de délabrement et de non entretien de la végétation provoquent des dégradations à l'habitation contigüe dont le propriétaire a émis de multiples réclamations tant au propriétaire qu'aux services communaux depuis plusieurs années,

Vu le fichier LOVAC (fichier de données sur les logements vacants) qui, dans sa version de 2020, identifiait déjà l'immeuble comme vacant depuis 17 ans,

Vu les courriers recommandés avec accusés de réception adressés par la Ville au propriétaire en date du :

-09 janvier 2020, réceptionné le 15 janvier 2020 par l'intéressé

-15 juin 2022 non retiré par l'intéressé

-16 février 2023 non retiré par l'intéressé

le mettant en demeure d'effectuer les travaux et entretien nécessaires au respect des règles d'hygiène et de salubrité,

Vu l'absence de réponse et l'inaction du propriétaire à ces différentes sollicitations,

Vu le rapport n°2024000027 établi le 02 avril 2024 par la police municipale, confirmant la situation et qui rapporte les faits suivants :

La parcelle cadastrée AN 73, sise 163 rue du Quesnoy à Quiévrechain appartenant à Monsieur NEFFE Jean-Claude n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

-En 2018, un incendie a eu lieu dans cette habitation, détruisant une grande partie de la toiture. La charpente est apparente et aucune réparation n'a été effectuée depuis.

-L'habitation est envahie par la végétation rendant inaccessible les côtés et arrière de la maison.

- Les sapins à l'arrière atteignent une hauteur de plus de dix mètres, ce qui représente un danger pour l'habitation mitoyenne (n°161). De plus, la hauteur de ces sapins frôle le réseau de câbles EDF.
- La porte du garage est ouverte, des personnes pourraient accéder au domicile et y commettre des dégradations ou l'incendier, faits qui pourraient avoir des conséquences graves pour la sécurité et la salubrité de l'habitation mitoyenne et de ses habitants.
- Le sous-sol est inondé.

Au vu de ces constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Un défrichage total de la parcelle avec abattage et élagage des arbres, les végétaux plantés à 50 cm des clôtures devront être taillés à moins de 2 mètres et ne plus déborder sur les parcelles voisines
- Travaux de sécurisation et de confortement du bâti
- Fermeture des ouvertures afin de rendre l'habitation hors d'air et hors d'eau
- Evacuation des déchets en déchetterie

En application de l'article L2243-2 du code général des collectivités territoriales :

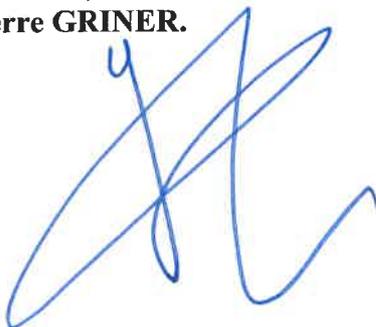
Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois (3) mois, sera publié sur le site internet de la commune et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux.
Il sera également notifié au propriétaire, titulaires de droits réels et autres intéressés.

En application de l'article L2243-3 du CGCT, si, à l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification et de l'exécution des mesures de publicité du présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites :

- le maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle et ce procès-verbal sera tenu à la disposition du public.
- le maire saisira le Conseil Municipal lequel décidera s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Fait à Quiévrehain, le 12 juillet 2024

**Le Maire,
Pierre GRINER.**



Code Général des Collectivités Territoriales**DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE****LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX****TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE****CHAPITRE III: Déclaration de parcelle en état d'abandon****Article L2243-1 :**

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voles privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1 :

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès de cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Article L2243-2 :

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3 :

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste, ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa

parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L.2243-4 :

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelle à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien, peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelle à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

5 / 6

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.